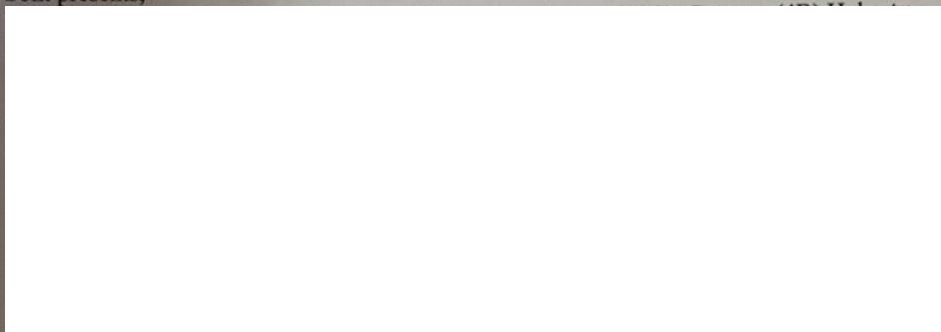


**Procès-Verbal de l'Assemblée Générale des Copropriétaires
de la Résidence de la Place en date du 23 novembre 2018**

Sont présents,



Ce qui représente 17 studios, appartement ou magasin sur 23 et 3530 millièmes/ 5000.

Point 1 : « mot du Président »

Désignation du Président de séance en la personne de Monsieur Grégoire.
Le Président accueille Monsieur Georges, nouveau propriétaire du 4B (29/06/18)

Point 2 : « approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 24 novembre 2017.

Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité par les personnes présentes.

Point 3 : « présentation des comptes et bilan de l'exercice 17/18 »

Les comptes et bilan de l'exercice 2017/2018 ont été vérifiés par les commissaires aux comptes Messieurs Pâques et Huberty

Le Gérant met à disposition des propriétaires présents les factures, bilan et compte de l'exercice pour consultation.

Monsieur Schiemy demande des explications par rapport à la dépense « key lock » nr 61.
Le gérant explique qu'il s'agit d'un montant de 33€ pour avoir l'accès à l'enregistrement de la caméra de surveillance et pouvoir se rendre à la police avec des preuves concernant les déclenchements occasionnés volontairement par des locataires.

Monsieur Schiemy fait remarquer qu'une Assemblée d'urgence aurait dû être convoquée suite aux dégâts survenus à la toiture et la réparation d'urgence qui en a découlé.

Comme chaque année, le montant des charges sera fixé proportionnellement aux dépenses de l'exercice précédent (ce tableau ne se trouve pas dans la version manuscrite/signée le jour de l'Assemblée)

Etage	Studio A	Studio B	Studio C
Rez	150 €		
1	150 €	150€	120 €
2	170 €	100 €	100 €
3	150 €	120 €	100 €
4	125 €	100 €	120 €
5	100 €	100 €	100 €
6	120 €	100 €	120 €
7	120 €	100 €	110 €
8	170 €		

Point 4 : « approbation des comptes et bilan de l'exercice 17/18 »

Messieurs Pâques et Huberty, commissaires aux comptes, ont contrôlé ceux-ci et n'ont formulé aucune remarque. A l'exception de Monsieur Schiemsky, ces comptes sont approuvés par les autres propriétaires présents ou représentés.

Point 5 : « décharge au Gérant et au conseil de Gérance »

Décharge est donnée au Gérant et aux membres de conseil de gérance pour leur mission au cours de l'exercice 17/18. Monsieur Schiemsky est contre cette décharge et prétend que la comptabilité n'est pas présentée selon les règles.

Point 6 : « mise en conformité de l'ascenseur (A.R. du 9 mars 2003) »

Certains travaux concernant la mise en conformité de l'ascenseur ne sont pas correctement finis. Monsieur Kleykens retient un solde à payer de 7 473€ tvac

Point 7 : « service incendie – suite des travaux : commande des portes »

Le gérant explique rapidement aux nouveaux propriétaires l'origine du problème qui a amené au changement des portes des studios y compris l'encadrement.

Les portes sont commandées suite au feu vert donné par les pompiers. Ces portes seront équipées d'un œillette et d'une triple fermeture. Un courrier suivra concernant le choix des poignées qui pourront être +/- individualisées. Avec chaque serrure, il y aura 2+1 clés et il est interdit de modifier d'autres éléments que le barillet.

Les propriétaires des Studios 5A, 5B et 7B ont l'intention de placer un nouveau carrelage. Les mesures devront être reprises par la firme Collignon.

Point 8 : « accès au bâtiment – clé sécurisée / badge (gestion)»

Le Président demande aux propriétaires s'ils connaissent une société qui pourrait convenir pour la fourniture et l'installation de système de badges en plus de Key-Lock et Marinelli. L'avantage du badge est une bonne solution étant donné qu'ils peuvent être activés et désactivés. Ce n'est pas possible avec le système traditionnel des clés. De la Forge, rue basse Sauvenière, est cité par un propriétaire présent. Le Gérant va se renseigner auprès de cette firme. Le système de badges est accepté à l'unanimité.

Point 9 : « transcription des statuts – mise en application de la nouvelle loi sur la copropriété (délai reporté au 31/08/2014) »

Le Président fait un résumé de la situation et signale qu'il y a une nouvelle loi en application en janvier 2019... Reste le problème des caves où même à l'enregistrement il y a des erreurs (sur l'acte notarié par exemple aussi). Certaines caves n'ont pas été vendues et/ou attribuées à un studio. Les caves « non-attribuées » ne peuvent appartenir à la copropriété et tout au plus elles pourront être mise à disposition et gérées par la copropriété. Le Président rappelle qu'il faudrait une copie de l'acte notarié de tous les propriétaires afin de savoir quelles caves sont attribuées ou pas et ce le plus rapidement possible. Pour rappel, il manque 5 caves par rapport aux studios et rez-de-chaussée.

Point 10 : « nomination du conseil de copropriété 2018-2019 – désignation d'un nouveau gérant»

Le Conseil de copropriété est reconduit. Mesdames Alard, François et Jamblin ainsi que Monsieur Grégoire sont nommés membres du comité de gérance à l'unanimité.

Monsieur Kleykens, Gérant signale qu'il est démissionnaire au 30/09/2019. Ceci implique un appel pour un nouveau gérant. Privés et professionnels peuvent répondre à cet appel. Le bureau Nelis bd Piercot est cité comme syndic tout comme Be Wolf ou encore ADK, Urbano, Sogesco, etc...

Messieurs Huberty et Pâques sont nommés commissaires aux comptes pour l'exercice 2018/2019 à l'unanimité.

Point 11 : « renouvellement du permis de location »

Certificat de conformité, gaz, électricité et PEB doivent être en ordre. Le Gérant a repris contact avec l'architecte qui a fait le nécessaire il y a 5 ans concernant le permis de location. Le Gérant a reçu comme mission de s'occuper du renouvellement du permis de location « globalement » pour tous les studios.

Point 13 : « divers »

- Le Président signale que nous sommes légalement tenus de constituer un fond de réserve.
- Le Studio 21 de Mr Baumann est loué via la plateforme RB&B. Les locataires occasionnels provoquent des allées et venues qui à la limite occasionnent des nuisances et une certaine forme d'insécurité.
- Le problème d'humidité du bâtiment venant du voisin de gauche est cité. Le Président évoque la solution éventuelle de s'adresser à la justice de paix étant donné que les discussions avec le propriétaire ne donnent aucun résultat.

La séance est levée à 22h